

2026 年山东省政府专项债券（七十三期）
东营市东营区 2026 年城镇老旧小区改造
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1248 号



山东中明会计师事务所有限公司

2026 年 10 月

2026年山东省政府专项债券（七十三期） 东营市东营区2026年城镇老旧小区改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字（2026）1248号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、实施方案、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1. 项目名称

东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目

2. 立项单位

东营区城市发展投资集团有限公司

项目单位简介：东营区城市发展投资集团有限公司成立于 2017 年 5 月 2 日，法定代表人为刘康，注册资本为 10000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370502MA3DKQ004F，企业地址位于山东省东营市东营区庐山路 1188 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；物业管理；园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3. 项目规划审批

2026 年 1 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2601-370502-89-01-511862。

4. 项目规模与主要建设内容

东营区 2026 年城镇老旧小区改造项目计划对 30 个小区进行改造，其中文汇街道 16 个小区，黄河路街道 5 个小区，辛店街道 9 个



小区，涉及居民 5539 户，231 栋楼，建筑面积 59.8 万平方米，其中 2000 年及以前建成小区 20 个，居民 3240 户，155 栋住宅楼，建筑面积 311343 平方米。项目计划总投资 10121 万元。主要改造内容有供电改造，楼宇门更换，楼道内粉刷，停车位规划，道闸加装，路面维修，飞线入地，楼顶防水，监控安装，路灯安装等。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2026 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 7,721.00 万元，专项债券 2,400.00 万元；项目本期拟发行专项债券 2,400.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	10,121.00	100.00%	
一、资本金	7,721.00	76.29%	
（一）自有资金	7,721.00	76.29%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	2,400.00	23.71%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,400.00	23.71%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况



（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车位租赁收入现金流入。

本项目计划对 30 个小区约 7,000.00 个停车位进行改造，改造后对外进行租赁，租赁价格参考周边小区停车位租赁价格 700.00-1,000.00 元/个/年，本项目按 720.00 元/个/年收取停车位租赁费。

则项目运营期内年均现金流入为 $7000 \times 720 / 10000 = 504$ 万元。

出于谨慎性考虑，对项目运营期内各项现金流入下浮 5% 进行项目现金流入测算。

项目运营期（2027 年 1 月-2041 年 12 月）内现金流入合计 7,182.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、运营维护费、管理费用，均为含税成本。

1. 工资及福利费

基于谨慎性原则，项目运营期内工资福利费在上年基础上上涨 3%。

本项目约需固定工作人员 5 人，人均工资按 10.00 万元/年计算，福利费按工资总额的 14% 计算，年工资及福利费合计 57.00 万元。项目运营期（2027 年 1 月-2041 年 12 月）内工资及福利费支出合计 1,060.02 万元。

2. 运营维护费



建筑物折旧年限为 30 年，残值率均为 5%，年折旧额为 320.50 万元。本项目运营维护费按折旧额的 10% 计算，项目年运营维护费 32.05 万元。项目运营期（2027 年 1 月-2041 年 12 月）内运营维护费支出合计 480.75 万元。

3. 管理费用

本项目管理费用按工资及福利费 15% 计算，项目年管理费用 8.55 万元。项目运营期（2027 年 1 月-2041 年 12 月）内管理费用支出合计 159.00 万元。

4. 相关税费

本项目停车位租赁收入增值税税率按 9% 计算，管理费用、运营维护费增值税税率按 6% 计算。税金及附加按增值税额的 12% 计算，即城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。项目运营期（2027 年 1 月-2041 年 12 月）内相关税费合计 623.54 万元。

项目运营期（2027 年 1 月—2041 年 12 月）内上述四项成本费用合计 2,323.31 万元。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 2,400.00 万元，假设债券期限 15 年，利率 3.00%，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		2,400.00		2,400.00	3.00%		



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2027 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2028 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2029 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2030 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2031 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2032 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2033 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2034 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2035 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2036 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2037 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2038 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2039 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2040 年	2,400.00			2,400.00	3.00%	72.00	72.00
2041 年	2,400.00		2,400.00		3.00%	72.00	2,472.00
合 计		2,400.00	2,400.00			1,080.00	3,480.00

(四) 项目资金平衡测算表



表3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	A	7,182.00		478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
经营活动支出	B	1,699.77		97.60	99.57	101.59	103.67	105.82	108.03
支付的各项税费	C	623.54		41.70	41.69	41.66	41.65	41.63	41.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,858.69		339.50	337.54	335.55	333.48	331.35	329.16
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	10,121.00	10,121.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,121.00	-10,121.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	7,721.00	7,721.00						
专项债券	I	2,400.00	2,400.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	2,400.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,080.00		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	6,641.00	10,121.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00
四、期初现金	P				267.50	533.04	796.59	1,058.07	1,317.42
期内现金变动	Q=D+G+O	1,378.69		267.50	265.54	263.55	261.48	259.35	257.16
五、期末现金	R=P+Q	1,378.69		267.50	533.04	796.59	1,058.07	1,317.42	1,574.58



(续表一)

项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
经营活动支出	110.31	112.65	115.07	117.56	120.13	122.77	125.50	128.31	131.19
支付的各项税费	41.60	41.57	41.55	41.53	41.52	41.50	41.47	41.44	41.42
经营活动现金净流量	326.89	324.58	322.18	319.71	317.15	314.53	311.83	309.05	306.19
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									2,400.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-72.00	-2,472.00
四、期初现金	1,574.58	1,829.47	2,082.05	2,332.23	2,579.94	2,825.09	3,067.62	3,307.45	3,544.50
期内现金变动	254.89	252.58	250.18	247.71	245.15	242.53	239.83	237.05	-2,165.81
五、期末现金	1,829.47	2,082.05	2,332.23	2,579.94	2,825.09	3,067.62	3,307.45	3,544.50	1,378.69



(五) 本息覆盖倍数

表4 现金流覆盖情况表(单位:万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,400.00	1,080.00	3,480.00	4,858.69
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	2,400.00	1,080.00	3,480.00	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 4,858.69 万元, 融资本息合计 3,480.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东中明会计师事务所有限公司



中国·济南

中国注册会计师



中国注册会计师:



2026 年 10 月 8 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 山东中明会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 巴树青

经营范围

许可项目：注册会计师业务、劳务派遣服务、（依法须经批准
的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目
以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；企业管理咨询；企业资产评估；企业
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金
座2号楼13层整层

此复印件与原件核对一致



登记机关

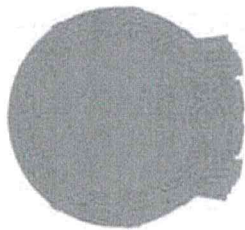
2024 年 07 月 26 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东书明会计师事务所有限公司
首席合伙人：巴树青
主任会计师：巴树青
经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层



组织形式：有限责任
执业证书编号：37010039
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号
批准执业日期：2002年9月23日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



此复印件与原件一致
发证机关：山东省财政厅
2023年8月14日



中华人民共和国财政部制